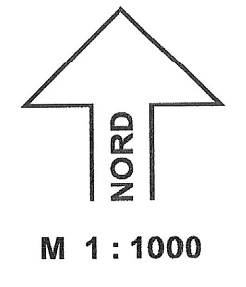




"Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung"



BESTANDSANGABEN

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- Flurstücksnr. 1234
- Höhenlinie 160
- Bestehende Gebäude

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 598), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2022 und 24.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 24.05.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis 15.07.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis 15.07.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Bessenbach, den 23.01.2023
 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Gemeinde Bessenbach, den 23.01.2023
 1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 20.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Gemeinde Bessenbach, den 23.01.2023
 1. Bürgermeister

Ausgearbeitet
BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450333
E-Mail: schaeffner-architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 24.05.2022, 04.08.2022, 11.10.2022

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind wasser- und windaufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte sowie der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Planinhalt: z.B. Vegetationsbestand, Neuanpflanzungen, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung, Stellplätze, Standort Müll- und Wertstoffbehälter.

STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Ausführung der Befestigung der Stellflächen und Zufahrten in wasserundurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigte Fahrspuren.

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume, Gehölze und sonstige Vegetation sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume, Gehölze und sonstige Vegetation vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Anpflanzung von Obst- und Laubbäumen
Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Gehölze.
Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
Anpflanzung von Sträuchern

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSLEITUNGEN
Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie der spezifischen Versorgungssträger zu beachten.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME:
Mindestanforderung Pflanzqualität:
Hochstamm, 3xv, StU 14-16 od. Stammbusch, 3xv Höhe 300-350
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Obstbäume, z.B. Apfel, Birne, Walnuss, Zwetschge in Hochstammqualität, StU 8-10
Nicht zulässig ist die Verwendung fremdländischer Nadelgehölze

STRÄUCHER:
Mindestanforderung Pflanzqualität:
2-3xv 100-150 cm hoch
Corylus avellana - Haselnuss
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO
DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG
Als Dachformen sind das Satteldach und das Pultdach mit einer Neigung von 7° bis maximal 35° zulässig.

DACHEINDECKUNG
Die Dachfläche ist in Rotbraun, Braun oder Grautönen einzudecken. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

EINFRIEDUNGEN
Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht-, Metall- oder Holzzäunen, nicht aber geschlossene Einfriedungen oder das Anbringen von Rohrmatten, zulässig. Zur Abgrenzung der privaten Grün- und Koppelflächen gegenüber der freien Landschaft sind Windschutzzäune zulässig, die das Wechseln bodengebundener Tiere (z.B. Igel) nicht einschränken.

HINWEISE

ABSTANDSFLÄCHEN
Die Abstandsflächentiefen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, maßgebend.

SCHICHT- UND HANDRUCKWASSER
Bei Auftreten von Schicht- und Handdruckwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen (z.B. wasserdichte Wanne).

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

FREMDWASSER
Quell-, Dränsammel- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

BODENFUNDE - DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auf-tretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

BERGBAU
Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren.

REGENERATIVE ENERGIEEN
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarthermie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.

- Geplante Gebäude
- Reitplatz / Führanlage
- Private Verkehrsfläche
- Geplante Verlegung Zufahrt

**GEMEINDE BESSENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
nach § 12 BauGB**

**SONDERGEBIET
FOHLENHOF STEIGER**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 und § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet - SO -
nach § 11 Absatz 2 BauNVO
Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet "Fohlenhof Steiger" dient der Unterbringung einer Pferdehaltung mit maximal 20 Pferden, dem Betrieb einer Anlage mit Pferdehaltungen, Reithalle, Reitplatz, Führanlage sowie den dazugehörigen Anlagen und betriebseigenen Wohnungen. Folgende Nutzungen sind entsprechend dem Planeintrag zulässig:

1. Bestandsgebäude- und anlagen:
Reithalle mit Casino, Stallungen, Führanlage, Wohngebäude, Gerätehalle, Miste und Reitplatz.
2. Geplante Gebäude:
- Pferdepflegetrakt mit Wohnungen und Büro für Pferdewirtschaftsmeister, Verwalter, Pferdewirt oder Pfleger, Räume für freie Berufe, i. S. des § 13 BauNVO, - die dem Zweck der Nutzung dienen, beispielsweise Tierosteotheorie, Physiotherapie - Arztzimmer, Besucherzimmer, Sanitär- und Umkleidekabine sowie Lagerflächen für reitportbezogenes Zubehör (Sattelkammer, Hindernisse, etc.)
- Erweiterung der bestehenden Pferdehaltungen
- Kapelle
3. Im Sondergebiet sind untergeordnete Nebenanlagen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, zulässig, dazu zählen z.B. Technikgebäude für Photovoltaikanlage, Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauNVO
GRUNDFLÄCHEN nach § 19 BauNVO
GR max. 4400 m² Maximale Grundfläche innerhalb der Baugrenzen für bauliche Anlagen: 4400 m²

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
Reithalle mit Stallungen
WH 1
Wandhöhe: Bergseite maximal 5,00 m über der angrenzenden Hoffläche
Talseite maximal 8,00 m über Gelände

WH 2
Stallungen und Wohngebäude
Wandhöhe: maximal 5,50 m über der angrenzenden Hoffläche

WH 3
Pferdepflegetrakt
Wandhöhe: Bergseite maximal 6,00 m über der angrenzenden Hoffläche
Talseite maximal 8,00 m über der angrenzenden Hoffläche

WH 4
Kapelle
Wandhöhe: maximal 3,00 m über der angrenzenden Hoffläche

WH 5
Gerätehalle
Wandhöhe: maximal 4,00 m über der angrenzenden Hoffläche

WANDHÖHE
Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante der fertig ausgebauten, an das Gebäude angrenzenden Hoffläche bzw. Zufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Attika.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

- Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Es ist eine Gebäudelänge über 50,00 m zulässig.
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Weidehütte, Technikgebäude

GRÜNFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Private Grünfläche / Weidefläche

WASSERFLÄCHEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 Teich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

- Ausgleichsmaßnahmen**
Anpflanzung eines Laubbaumes, Haselnuss- und Holundersträucher
- ARTENSCHUTZ**
Maßnahmen zur Vermeidung
1. Vor Baumfällungen oder einem Gebäudeabruch ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Säugetieren (Fledermäuse) betroffen sind, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.
2. Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten; sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.
3. Baumfällung / Gehölzordnung
Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzordnung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzusehen.